

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

PROIECT NR. 46/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ SI BUCATARIE DE VARA)

Alba Iulia, Oarda de Jos, STR. Dumbravitei, NR. 23, jud. Alba

BENEFICIARI: VOINA GEORGETA, VOINA GHEORGHE

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: AUGUST 2019

Exemplar nr. 1

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR :500
- 5 PLANSA ANALIZA FOTO SITUATIE EXISTENTA -PROPUNERE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ SI BUCATARIE DE VARA)**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA,OARDA DE JOS, STR. Dumbravitei, NR.23, Jud. ALBA

- Proiect numar: **46/2019**

- Beneficiar: **VOINA GEORGETA SI VOINA GHEORGHE**

- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

- Data elaborarii: **AUGUST 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

construirea unei noi locuinte unifamiliale (regim de inaltime P) si construire a doua anexe gospodaresti, (garaj si bucatarie de vara) cu regim de inaltime Sp+P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale si anexele gospodaresti se afla in proprietatea lui Voina Georgeta si Voina Gheorghe, CF nr. 109286, Nr. Topo. 109286, S teren = 2505 mp

, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr. 23.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință si doua anexe gospodaresti pe terenul aflat în discuție și, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus este P (locuinta) si Sp+P (anexele gospodaresti, iar suprafața construită este de 256.40 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia,Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr.23.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 2505 mp se afla in intravilan in UTR – L6A zona de locuinte individuale in regim de construire tip ardelenesc avand folosinta actuala de curti constructii si altele.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (2505 mp) are situare in zona de sud -vest a mun. Alba Iulia cu acces din str. Dumbravitei care are un profil de 8.65 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti, constructii, arabil

Rețele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA,OARDA DE JOS, STR. Dumbravitei, NR.23, Jud. ALBA

Accesul:

Este din str.Dumbravitei cu un profil stradal de 8.65 m.

S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat nu este liber de constructii si are o forma neregulata,

- limita proprietate nord (**Dig Raul Mures**)
- limita proprietate sud(**Str. Dumbravitei**)
- limita proprietate vest (**Selesan Leontina Otilia**)
- limita proprietate est (**Susan Ioan**)

Suprafete de teren construite/libere:

S Construita Propusa = 256.40mp

Suprafata libera = 2248.60 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte individuale

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studziata:

Terenul apartine lui VOINA GEORGETA SI VOINA GHEORGHE, CF nr. 109286, Nr. Topo. 109286, S teren = 2505mp

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr. 23.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii si arabil.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16, Bl.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de lunca bine individualizata ce se dezvolta pe malul stang al raului Sebes afluent pe stanga al raului Mures.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,08$; $T_c=0,7$ sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 4.50 - 5.00 m.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0,08$ si $T_c=0,7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea unei noi locuinte familiale si anexe gospodaresti (garaj si bucatarie de vara) avand in plan:

Locuinta unifamiliala

- a. dimensiuni de 5.30 m x 13.00m x 4.75m x 1.80m x 10.25m x 5.30m x 7.40m x 3.50m x 5.30m x 6.00m (plansa regl. urb.)
- b. regim de inaltime: P
- c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

Anexe gospodaresti (garaj si bucatarie de vara)

- a. dimensiuni de 6.60 m x 17.50m (plansa regl. urb.)
- b. regim de inaltime: Sp + P
- c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton

- ACCESE IN INCINTA:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

Accesul pietonal si auto se pasteaza cel actual din str. Dumbravitei.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota +0.15 si 0.45 fata de CTS-ul propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – L6A - zona locuinte.

- functiuni principale: – locuinte individuale,
 - functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

- REGIM ALINIERE

Locuinta unifamiliala este amplasata:

- fata de limita de proprietate Sud (Str. Dumbravitei) la diferite distante, cea mai mica fiind de 11.20m
- fata de limita de proprietate catre Vest (Selesan Leontina Otilia) la diferite distante cea mai mica fiind de 11.43 m.
- fata de limita de proprietate catre Nord (Dig Raul Mures) la diferite distante cea mai mica fiind de 176.98 m.
- fata de limita de proprietate catre Est (Susan Ioan) la diferite distante cea mai mica fiind de 0.85 m

Anexele gospodaresti (garaj si bucatarie de vara) sunt amplasate:

- fata de limita de proprietate Sud (Str. Dumbravitei) la diferite distante, cea mai mica fiind de 6.18m
- fata de limita de proprietate catre Vest (Selesan Leontina Otilia) la 0.65 m.
- fata de limita de proprietate catre Nord (Dig Raul Mures) la diferite distante cea mai mica fiind de 0.65 m.
- Fata de limita de proprietate catre Est (Susan Ioan) la diferite distante cea mai mica fiind de 11.95 m

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

- REGIM INALTIME

La constructiile studiata – regimul de inaltime propus este P, Sp+P

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta .

- INDICI URBANISTICI

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16, Bl.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

POT exist = 3.83%, CUT existent = 0.038

POT prop = 16.37%, CUT prop = 0.110

POT max. adm. = 25%,

CUT max. adm. = 0.75

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Constructia care se va executa pe parcela studiata va respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	2505	100
2	Suprafata construita propusa	256.40	10.24
3	Suprafata desfasurata propusa total	276.67	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	226.74	9.05
5	Zona verde	2000.02	79.84
6	P.O.T. prop	-----	16.37%
7	C.U.T. prop	-----	0.110
8	P.O.T. max. adm.	-----	25.00%
9	C.U.T. max. adm.	-----	0.75

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei noi locuinte si doua anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, Sp+P, studierea aleilor, parcare, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 46/2019

Tema de proiectare

Beneficiar: SELESAN LEONTINA OTILIA

Se doreste demolarea locuintei existente P (in stare avansata de degradare) si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit: SELESAN LEONTINA OTILIA

6. Raport de specialitate

VOINA GEORGETA, VOINA GHEORGHE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ SI BUCATARIE DE VARA), ALBA IULIA - OARDA DE JOS , STR.DUMBRĂVIȚEI NR.23**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia a fost intocmita in scopul construirii unei noi locuinte si a anexelor gospodaresti(garaj si bucatarie de vara). Pentru constructia existenta exista autorizatia de demolare nr.21/22.07.2019.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Oarda de Jos.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: casa , curti constructii , arabil – 2505 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = L6A - zona de locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc;

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la str.Dumbravitei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari urbanistice

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P , Sp+P

POT reglementat = 16.37%; CUT reglementat = 0.11

Descrierea solutiei Se propune construirea unei a doua locuinte, avand urmatoarele caracteristici:

1. Sc – 163,70 mp;
2. regim de inaltime propus: P

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Dumbravitei. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.09.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 13.09.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Pr.Nr. 46/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ SI BUCATARIE DE VARA)

Beneficiari

VOINA GEORGETA SI VOINA GHEORGHE
Loc. Alba Iulia, Str. Milenium, Nr.20, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitati la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toți vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor regulamentarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Susan Ioan – vecin direct latura estica a amplasamentului studiat**
 - **Selesan Leontina Otilia – vecin direct latura vestica a amplasamentului studiat**
 - b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
 1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Ambii vecini si-au exprimat acordul in forma legalizata.



Intocmit
arh. Mirela Iulian Ilie

